Tweede Kamer der Staten-Generaal **2**

Vergaderjaar 2014–2015

32 847 Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 184 **VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG**

Vastgesteld 29 juli 2015

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft op 4 juni 2015 vervolgoverleg gevoerd met Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst over:

– **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 28 april 2015 met de reactie op het verzoek van het lid Karabulut, gedaan tijdens de regeling van werkzaamheden van 25 februari 2015, over de toekomstige ontwikkeling van de financiële positie van corporaties (Kamerstuk 29 453, nr. 381);**
– **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 14 oktober 2014 over de «Staat van de Woningmarkt; jaarrapportage 2014» (Kamerstuk 32 847, nr. 128);**
– **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 13 november 2014 met het onderzoekrapport «Analyse van het huurbeleid van verhuurders 2014» (Kamerstuk 27 926, nr. 236);**
– **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 3 december 2014 over het moment van aanbieden jaarrapportage «Staat van de Woningmarkt 2015» (Kamerstuk 32 847, nr. 132);**
– **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 4 december 2014 over het Sectorbeeld Woningcorporaties van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (Kamerstuk 29 453, nr. 360);**
– **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 28 mei 2015 met de lijst van vragen en antwoorden over de toekomstige ontwikkeling van de financiële positie van corporaties (Kamerstuk 29 453, nr. 381) (Kamerstuk 29 453, nr. 392).**

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand geredigeerd woordelijk verslag uit.

De voorzitter van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,
Geurts

De griffier van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,
Van der Leeden

kst-32847-184
ISSN 0921 - 7371
’s-Gravenhage 2015

Voorzitter: Van der Linde
Griffier: Van der Leeden

Aanwezig zijn zes leden der Kamer, te weten: Karabulut, Van der Linde, Monasch, Ronnes, Verhoeven, Van Vliet

en Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst, die vergezeld is van enkele ambtenaren van zijn ministerie.

Aanvang 10.00 uur.

De **voorzitter**: Ik heet iedereen van harte welkom bij de derde termijn van het overleg over de Staat van de woningmarkt. Ik stel voor een spreektijd van vijf minuten te hanteren met twee interrupties. Ik wijs er nog even op dat dit echt alleen een derde termijn is.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Voorzitter. Ik moet straks naar de plenaire zaal om daar bij een VAO een motie in te dienen. Dat gaat over belastingen, ook belangrijk. Daarna kom ik weer terug. Ik hoop dus dat de Minister dit niet opvat als disrespect voor zijn antwoorden, mocht hij daar al mee begonnen zijn voordat ik terug ben.
Ik ben blij dat we als Kamer wederom kunnen spreken over woningcorporaties. In de geest van de enquête houden we hier de vinger aan de pols. Vandaag gaat het over de financiële aspecten, althans die van de corporaties zelf, want over het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) gaan we later uitgebreid praten.
Het grote verschil tussen liquiditeit en solvabiliteit blijft op de achtergrond een groot effect hebben op alles waarmee het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) komt. Als je getallen over verwachte nettokasstromen gebruikt voor de berekening van de waarde van het vastgoed, dan worden daarmee die kasstromen ook gebruikt voor de berekening van de solvabiliteit. Zo worden ze eigenlijk in elkaar geschoven. Ik zie diverse invloedsfactoren op die verwachte kasstromen. Laten we het bijvoorbeeld eens hebben over de rente. Het Centraal Fonds heeft een aantal gevoeligheidsanalyses gemaakt. Dat is mooi om te zien, maar de belangrijkste zit er niet bij, namelijk die over de rente. In de vragen en antwoorden uit de schriftelijke ronde die hieraan voorafging, schrijft de Minister dat de reële rente zou uitkomen op 3%. Daar komt dan nog zo'n 2% inflatie bovenop. Dan zit je op 5%. Is 5% gezien het borgingsstelsel niet wat hoog? Hoe komt de Minister daaraan? Waarom zit de rente zelf niet in de gevoeligheidsanalyses van het Centraal Fonds als bekend is dat de rente de grootste kostenpost is?
Dan kom ik op de grote ontbrekende schakel: de vennootschapsbelasting. Die zit er niet in. Waarom niet? Omdat die geen sodeju – excusez le mot – oplevert. Waarom is volgens de Minister de vennootschapsbelasting niet in deze cijfers verwerkt? Als je vennootschapsbelasting betaalt, heeft die uitgave wel degelijk effect op je kasstromen. Overigens zal het moeilijk zijn de Vpb te berekenen aangezien de rente daar een heel grote aftrekpost is op diezelfde fiscale winst. Ook daar grijpen de cijfers dus in elkaar op een manier die mij niet duidelijk wordt uit wat hier door het CFV is gepresenteerd.
Het volgende punt is de inflatie. Als de woningcorporaties zeggen dat de inflatie de komende jaren wat lager uitvalt, waardoor de geraamde huurinkomsten ook lager zullen uitvallen, dan heeft dat natuurlijk aan de andere kant ook een effect op de kosten. Als de inflatie daalt, zullen ook de kosten lager uitvallen. Als er een matigend inflatie-effect wordt verwerkt in de cijfers, wordt dat dan ook doorgerekend in een matigend effect op de kosten?
Als de woningcorporaties door bijvoorbeeld verhuurderheffing, vennootschapsbelasting en andere zaken minder nieuwbouw plegen, dan ontstaat

er naar mijn mening ook nog een vertekend beeld in de jaarcijfers omdat er ook minder sprake is van onrendabele toppen als je minder bouwt. Eigenlijk krijg je een wat vertekend positief beeld in de jaarrekening van woningcorporaties op het moment dat zij minder bouwen. Is dat ergens ingebouwd? Is dat een aspect waarmee de Minister en het Centraal Fonds rekening houden in de financiële aspecten van woningcorporaties?
Ik heb nog een vraag over de mogelijke impact van het huurprijsakkoord tussen Aedes en de Woonbond, waarbij de huurstijging van gemiddeld 2,75% naar 1% zou gaan. Heeft de Minister daar al een mening over en zou dat impact kunnen hebben op dit verhaal van het Centraal Fonds en de ingeschatte cijfers voor de nabije toekomst? Wat betekent dat overigens voor de huren van mensen die huren bij woningcorporaties die geen lid zijn van Aedes?

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. De Partij van de Arbeid vroeg bij de start van dit AO – inmiddels al meer dan een halfjaar geleden – naar een nadere berekening in verband met de hogere huuropbrengsten die wij zagen bij de doorrekening van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Voor diegenen die nog maar kort geleden zijn aangehaakt in dit debat: dat was niet zomaar een steekproef, het was gebaseerd op alle berekeningen, de zogenaamde dpi's van alle corporaties in Nederland op basis waarvan het Centraal Fonds aangaf dat in 2012 naar 2013 de huurinkomsten stegen van 13,2 naar 13,8 miljard. Naar aanleiding daarvan zijn de zaken nog eens doorgerekend en geëxtrapoleerd, zoals vrij gebruikelijk is in begrotingen, om te bekijken hoe de inkomsten er eigenlijk voor staan. Het heeft even geduurd, maar de berekeningen zijn er. Hartstikke goed. Goed ook dat we zo'n uitgebreide beantwoording hebben gekregen op heel veel feitelijke vragen. We zitten inmiddels in een derde termijn en er staat al een VAO ingepland. Ik zou straks geen VAO meer kunnen aanvragen omdat er geen vervolgtermijn is, maar voor alle duidelijkheid: ik handhaaf dus mijn verzoek om een VAO.
In de vragen die wij toen stelden, ging het ons om de liquiditeit. Daar wil ik graag duidelijkheid over verschaffen omdat in de media weleens het beeld ontstaat dat doordat er meer vermogen in stenen zit, corporaties meer kunnen investeren. Dat hebben wij nooit beweerd en zullen wij ook nooit beweren. Iedereen weet dat je van de waardestijging van je huis geen brood extra kunt kopen. Als echter het inkomen van de verhuurder stijgt, kan die wel meer zaken doen. Het ging ons dus om de liquiditeit.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Toevallig volg ik de media en de heer Monasch heel goed, zeker de laatste maanden. Ik heb steeds berichten van de heer Monasch zien langskomen dat de miljarden terug moeten naar de huurder en dat corporaties de huren moeten verlagen. De heer Monasch heeft dus op zijn minst misschien meegewerkt aan het beeld dat dat allemaal liquide middelen zouden zijn. Ik ben blij dat de heer Monasch nu in navolging van de Minister zegt dat het toch anders in elkaar zit. Maar dan nog, de heer Monasch heeft inderdaad gezegd dat de miljarden terug moeten naar de huurder en dat er huurverlaging moet komen. Ik zit al weken, zo niet maanden in spanning af te wachten met welk voorstel de PvdA-fractie komt.

De heer **Monasch** (PvdA): Het eerste deel van de vraag van mevrouw Karabulut herken ik niet helemaal. Ik heb juist gezegd dat het me om de liquiditeit gaat; dat gaf ik net weer aan. Ik ben blij dat mevrouw Karabulut mij nauwgezet volgt in de media, want dat kan nooit kwaad, maar als zij goed had geluisterd, dan had ze gehoord dat ik altijd heb gezegd dat het mij om de liquiditeit gaat, want van een baksteen meer of minder kun je geen brood kopen. Hoe kijken wij daartegenaan? Ik wil dat graag meenemen in mijn betoog. Ik kom zo op hoe wij denken dat deze cijfers geïnterpreteerd moeten worden, mede in het licht van het akkoord dat

gisteren is gesloten. Ik denk dat mevrouw Karabulut op haar wenken wordt bediend.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Als het goed is, kan de heer Monasch mij direct antwoord geven. De miljarden moeten terug naar de huurder. Nu we de informatie hebben gekregen van de Minister, van de toezichthouder, vraag ik de heer Monasch: hoeveel miljard gaat er wanneer terug naar de huurder?

De heer **Monasch** (PvdA): Ik ga in mijn betoog zo in op die vraag. Wij hebben heel duidelijk gesteld dat er een uitvoering moet komen van het woonakkoord en dat er een huursombenadering moet komen. Wij hebben voortdurend gezegd dat er meer dan voldoende geld is bij de corporaties. Ik zal straks in mijn betoog aangegeven hoe ik denk dat dit het beste kan worden aangewend.
Het ging ons dus om de liquiditeit, de hoeveelheid geld in kas. Die stijgt als we naar de berekeningen van de Minister, gebaseerd op die van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, kijken van ruim 13 naar ruim 17 miljard in de periode 2012–2018. Dat is een stijging van 4 miljard, een stijging die de verhuurderheffing ruimschoots overschrijdt. Minder overhead, meer efficiency, het versmelten van de onrendabele toppen, lagere rentelasten, goedkoper bouwen: het kan dus allemaal, al was er wel veel druk voor nodig. Wij vroegen dan ook publiekelijk aan corporaties om dat geld in te zetten voor huurverlaging en om te investeren in sociale woningbouw. Dat is op veel plekken gebeurd. Daar prijzen wij de corporaties en huurdersorganisaties voor.
Tegelijkertijd neemt ook de politiek haar verantwoordelijkheid. In het woonakkoord spraken partijen af om de huursom te introduceren en werd afgesproken om de huren van vrijkomende woningen te matigen, de zogenoemde cap op de huurharmonisatie. De uitvoering heeft wat de PvdA betreft al te lang op zich laten wachten. Het is de hoogste tijd dat het kabinet die afspraak onverkort uitwerkt en vastlegt in wet- en regelgeving. Graag krijg ik hierop een reactie van de Minister. Wanneer stuurt hij de uitwerking van het woonakkoord naar de Kamer?
In dat licht is het goed dat de Minister aan de Woonbond en Aedes heeft gevraagd hoe dit onderdeel van het woonakkoord het beste kan worden uitgevoerd. Gisteren werd het resultaat bekend. Volgens de PvdA sluit het voorstel naadloos aan bij de kaders van het woonakkoord: een huursombenadering, een maximum op de huurstijging van vrijkomende woningen, een eerlijker huurbeleid voor starters, handhaving van de sociale woningvoorraad en maatwerk via lokale prestatieafspraken conform de nieuwe Woningwet. Het beslag op de huurtoeslag neemt af en de corporaties zien af van hun maximum verdiencapaciteit.

De heer **Verhoeven** (D66): De heer Monasch uit zich heel positief over het voorstel dat de Woonbond en Aedes gisteren hebben gepresenteerd. Ik zie ook goede kanten, maar de heer Monasch zegt dat het naadloos aansluit bij de geest van het woonakkoord en de vervolgafspraken, onder andere over de huursombenadering. Hoe sluit het dan aan bij de afspraken uit het woonakkoord om het scheefwonen aan te pakken?

De heer **Monasch** (PvdA): In het woonakkoord is afgesproken om te werken met de huursom. Daarmee is afgesproken om niet langer met een inkomensafhankelijk huurbeleid te werken. De partijen doen een voorstel om goed naar het scheefwonen te kijken, want het is een probleem. Dat gaan we tackelen met de herziene Woningwet, omdat ook mensen met een laag inkomen een veel te dure woning hebben toegewezen gekregen. Ik denk dat het goed is om beide aspecten opnieuw te bekijken. In het woonakkoord is afgestapt van de aanpak van het scheefwonen via inkomensafhankelijke huurverhogingen omdat er door de vijf partijen van

het woonakkoord is besloten om met de huursombenadering te gaan werken.

De heer **Verhoeven** (D66): De heer Monasch wijst terecht op het feit dat er in het woonakkoord afspraken zitten over een huursom. Er zou echter ook sprake zijn van een deal tussen de VVD en de PvdA. Daarover viel vorige week vrijdag iets te lezen in De Telegraaf. De heer Monasch heeft al maanden dingen aangekondigd. De heer Van der Linde zit ook op die bagagedrager. Er werd ineens gesproken over het erbij betrekken van het eigenwoningforfait. Er werden ineens allemaal andere dingen bij gehaald waarover nooit is gesproken in het woonakkoord. In hoeverre is de heer Monasch selectief aan het shoppen in het woonakkoord? Doet hij op het ene moment alsof dat er niet meer is en spreekt hij met de VVD over het eigenwoningforfait, en zegt hij op een ander moment dat dit precies conform het woonakkoord is? Als de heer Monasch zegt «het past allemaal precies in mijn plaatje», dan begin ik altijd een beetje het gevoel te krijgen dat het weleens zou kunnen gaan knellen.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik ben namens mijn fractie een van de vijf ondertekenaars van het woonakkoord. Ik kijk dus gewoon naar de afspraken die er gemaakt zijn door de vijf partijen. Een van de afspraken is om over te gaan tot een huursombenadering. De uitwerking daarvan knelde kennelijk en daarom heeft de Minister de Woonbond en Aedes gevraagd om mee te denken en met een voorstel te komen. Dit is het laatste jaar waarin wij met het huidige inkomensafhankelijke huurbeleid werken. Er komt veel op de sector af. Er is ook gevraagd naar een nieuw woningwaarderingstelsel en er komt nieuwe wetgeving. Er is gezegd: houd dit nog één jaar in stand en kom daarna met die uitwerking. Dat was moeilijk voor de PvdA, want wij wilden door. Toch hebben we gezegd er begrip voor te hebben. In de plenaire zaal vindt straks een groot debat plaats dat onder andere over invoerings- en uitvoeringsproblematiek gaat. Het leek ons verstandig om het rustig in te voeren, ook gelet op het feit dat er al zo veel op de sector afkomt. Daar is gehoor aan gegeven door de Woonbond en Aedes, volgens mij in lijn met wat we hebben afgesproken met de andere partijen. Ik hoor graag wat de andere partijen ervan denken. Als je bekijkt wat er staat, lijkt dat echter binnen de kaders. Er wordt nergens aan geknaagd. Men ziet zelf af van enige verdiencapaciteit. Men draagt bij aan een kleiner beslag op de huurtoeslag. Dat zijn positieve punten. Ik vind het goed om die te benoemen. Zoals de heer Verhoeven weet, kunnen we met alle andere zaken uit de media boekenkasten vullen. Hij weet ook hoeveel rapporten wij altijd krijgen over wat er allemaal wel niet moet gebeuren. Het staat echter niet hier op de agenda. Ik kijk sec naar het toekomstige huurbeleid en constateer dat er nu een voorstel ligt dat naar mijn mening goed aansluit bij wat er is afgesproken in het woonakkoord.
Ik zei al dat het akkoord ingaat op de nieuwe Woningwet waarin gepleit wordt voor maatwerk via lokale prestatieafspraken. Zelfs binnen deze kaders die men ziet als kaderstellend kan men met de huursombenadering en rentes lokaal altijd nog andere afspraken maken. Hetzelfde geldt voor de voorraad.
De actuele vraag van vandaag is hoe de Minister aankijkt tegen dit voorstel en hoe hij dat wil betrekken bij de uitwerking van het woonakkoord. Wij gaan ervan uit dat wij de voorstellen daarvoor voor het zomerreces kunnen ontvangen, zodat we in de volgende huurronde kunnen werken met de afspraken conform het woonakkoord. Graag horen wij van de Minister aan welk huurbeleid hij denkt voor de particuliere verhuurders die per definitie – dat wisten we ook bij het sluiten van het woonakkoord – niet onder een huursombenadering kunnen vallen. De Minister heeft al enige tijd gehad om hierover na te denken, want we

wisten, los van welk akkoord dan ook, dat particuliere verhuurders hier niet onder zouden vallen.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik heb nog altijd geen antwoord gekregen op mijn vraag hoe de miljarden terug moeten naar de huurder. Ik begrijp dat de heer Monasch niet met een voorstel komt, ook niet samen met D66. Ik begrijp dat de heer Monasch aanhaakt bij of misschien wel gered wordt door het idee van de Woonbond en Aedes. Als de heer Monasch bij zijn woorden blijft dat de miljarden terug moeten naar de huurder en dat de huren dus verlaagd moeten worden, dan zou het woonakkoord toch opengebroken moeten worden? Als de Blokbelasting en de maatregelen van de heer Monasch de komende jaren gewoon worden doorgezet, dan gaan de miljarden niet terug naar de huurder, maar dan gaat er 5 miljard naar de staatskas, waaronder in ieder geval 1 miljard aan extra huurinkomsten. Gaat de heer Monasch de huurders verder kaalplukken of komt hij met aanvullende voorstellen?

De heer **Monasch** (PvdA): Ik snap niet hoe mevrouw Karabulut tot zo'n conclusie kan komen anders dan door de stukken niet te lezen. Als deze partijen uitgaan van een huurverhoging van 1% boven de inflatie, inclusief de huurharmonisatie, in plaats van de 2,75% boven de inflatie, dan gaan er volgens mij miljoenen of miljarden – die berekeningen zullen we zien de komende dagen en weken – terug naar de huurders. Volgens mij is het rekensommetje precies gemaakt. Ik ga er ook van uit dat mevrouw Karabulut heel erg blij is dat de Woonbond en Aedes deze afspraak hebben gemaakt en dat er nu rust komt op het huurfront omdat er een heel rechtvaardig huurbeleid wordt doorgevoerd. 1% in een huursombenadering is goed voor starters en legt minder beslag op de huurtoeslag. Ik zou zeggen: sluit u aan bij het woonakkoord.

De **voorzitter**: Is mevrouw Karabulut daarmee tevredengesteld?

Mevrouw **Karabulut** (SP): Nee, voorzitter. Ik zou het best willen, maar de heer Monasch is nog altijd niet eerlijk. Hij plukt de huurders gewoon minder meer kaal. Hij gaat voorbij aan het feit dat de afgelopen twee jaren de huren met gemiddeld 9,2% zijn gestegen. Dat betekent niet dat er geld teruggaat naar de huurders. De huurders hoeven alleen iets minder aan miljarden in te leveren via de Blokbelasting. Ik begrijp dat de heer Monasch vasthoudt aan die belasting en de daaraan gekoppelde ruimte voor de huurverhoging.

De **voorzitter**: En uw vraag is?

Mevrouw **Karabulut** (SP): Het is een constatering. De heer Monasch heeft de afgelopen maanden in de media verspreid dat de miljarden terug moeten naar de huurder, maar dat is gewoon niet waar.

De heer **Monasch** (PvdA): Dit is de bekende SP-lariekoekratelplaat die weer af wordt gedraaid. Lees nou gewoon dat akkoord. De huren gaan terug van 2,75% naar 1% in dit voorstel. Er is minder beroep op de huurtoeslag. De sociale woningvoorraad blijft intact. Dat zijn voorstellen die de Woonbond en Aedes doen. Als de SP probeert hier een politiek nummertje van te maken, in plaats van serieus op de inhoud in te gaan, dan is dat buitengewoon jammer. Laten we het over de inhoud hebben. Ik denk dat er voor huurders en corporaties, en voor mensen die de sociale woningvoorraad een warm hart toedragen, een uitstekend voorstel ligt. Ik ga er dan ook van uit dat de SP in die lijn denkt.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. We zitten hier vooral om te spreken over de financiële positie van woningcorporaties. De Minister heeft

daarover een paar maanden geleden een brief naar de Kamer gestuurd, gebaseerd op een rapport van het Centraal Fonds. Ook ik heb de afgelopen tijd weleens dingen gezegd over deze kwestie. Het is ongelooflijk wat voor reacties je krijgt als je zegt – of als een toezichthouder of Minister schrijft – dat er een toekomstige waardestijging verwacht wordt bij woningcorporaties. Wij hebben inderdaad ook gezegd dat dit geld terug zou moeten naar de huurder. Dan krijg je echter steevast de reactie: dat geld zit in stenen. Ook de Minister heeft dat in zijn brief geschreven. Aedes schrijft het ook. Iedereen zegt het. Maar de twee grote inkomstenbronnen van de verwachte waardestijgingen zitten niet in stenen. Het zit namelijk in stijgende huurinkomsten en in dalende beheerslasten. Volgens mij heeft dat niets met de vastgoedwaarde te maken. Graag krijg ik hierop een reactie van de Minister, omdat we elke keer te horen krijgen dat het geld in stenen zit en dat we als Kamerleden niet zouden begrijpen hoe dat werkt. Ik snap heus wel dat je een stijging van de vastgoedwaarde niet zomaar liquide kunt maken. Ik snap ook het verschil tussen solvabiliteit en liquiditeit. Elke keer zeggen dat het geld in stenen zit, vind ik verwarrend voor de discussie.
Met betrekking tot dat geld hebben we als Kamer de afgelopen tijd gezegd dat, als er in de toekomst inderdaad meer financiële ruimte bij woningcorporaties ontstaat, dit geld terug moet naar de huurder. In die zin ben ik het eens met de heer Monasch die in het verleden heeft gezegd dat de miljarden terug moeten naar de huurder. Dat vindt D66 dus ook. Dat zou je op drie manieren moeten doen. Allereerst moet je natuurlijk kijken naar de wachtlijsten in de steden, oftewel naar de investerings- en bouwopgave die er is voor de vele gezinnen die naar de steden trekken en op een wachtlijst terechtkomen omdat er gewoon te weinig woningen voor die categorie zijn. Ik denk dat er landelijk gezien genoeg sociale huurwoningen zijn – dat heb ik al vaker betoogd – maar dat er in steden als Utrecht en Amsterdam gewoon een tekort is. Wethouders van bijvoorbeeld de SP die in die beide steden actief zijn op het gebied van wonen, wijzen ons daar ook op. Het lijkt me goed om daar steeds naar te blijven kijken. Dat is dus de eerste manier waarop het terug moet naar de huurder: meer huizen bouwen in gebieden waar krapte is. Ten tweede moeten we ook kijken naar de woonlasten en de betaalbaarheid. De Woonbond en Aedes constateren terecht dat dit de afgelopen tijd een groot probleem is geworden. Daar zou je echt wat aan moeten doen als die financiële ruimte er is. Ten derde moeten we ook kijken naar de bijzondere gebieden in Nederland. We hebben het al vaker over krimpgebieden gehad. Ik denk dat de situatie in Groningen in het bijzonder een opgave is. Hetzelfde geldt voor de situatie in Rotterdam-Zuid.
Als er ruimte is bij corporaties kan er dus genoeg gebeuren. De Minister zegt in zijn brief en in zijn antwoorden op de feitelijke vragen dat hij een tool aan gemeenten wil geven, zodat zij die black box van de woningcorporaties in hun gebied kunnen openbreken. Er is geen regionale blik op de ruimte van woningcorporaties, maar die is er wel per woningcorporatie, zegt de Minister. Hij wil de gemeenten daarom in positie brengen om via de prestatieafspraken uit de Woningwet ervoor te zorgen dat er meer gebouwd kan worden. Wil hij zich echt beperken tot alleen het in stelling brengen van de gemeenten of gaat hij daar zelf ook naar kijken? Die vraag is een beetje in een ander daglicht komen te staan door de deal die er sinds gisteren is. Wil hij niet ook kijken naar landelijke maatregelen? Laten we dan maar gelijk doorgaan naar de landelijke maatregelen die door de Woonbond en Aedes worden voorgesteld. Zij hebben gisteren een plan gepresenteerd met een uitwerking van de huursombenadering. Daarmee gaat de kwaliteit van de woning zwaarder wegen in de huurprijs ten opzichte van het inkomen van de huurder. Zou de Minister dit willen doorrekenen op een aantal punten? De heer Monasch vroeg al naar de mening van de Minister, maar ik zou ook graag een doorrekening willen, in ieder geval op een aantal punten. Allereerst op het gebied van

betaalbaarheid: als je deze systematiek gaat toepassen, lijkt namelijk de betaalbaarheid aan de onderkant onder druk te komen te staan. Als een lager inkomen in een kwalitatief hoogwaardige woning zit, krijg je dus een mogelijke huurstijging aan de onderkant. Daar krijg ik graag een reactie op. Het tweede is de aanpak van het scheefwonen. In hoeverre is dit goed voor de doorstroming en voor het wegwerken van de wachtlijsten? Ten derde wijs ik op het beslag op de huurtoeslag. Als aan de onderkant van de inkomensgroepen de huren stijgen, zal dat het beslag op de huurtoeslag in mijn ogen juist doen stijgen, in tegenstelling tot wat de Woonbond en Aedes beweren. Ten vierde staat er in het stuk dat ervan uit wordt gegaan dat de verhuurderheffing zal verdwijnen. Hoe kijkt de Minister daarnaar?

De VVD en de PvdA hadden ook nog een soort deal. Afgaande op de heer Monasch die zegt dat wat er in de media gezegd wordt allemaal onzin is en de heer Van der Linde die vriendelijk zit te lachen, laat ik dat maar even voor wat het is. Ik ga ervan uit dat er geen andere deal komt dan de deal van de Woonbond en Aedes. Ik zie dat de heer Monasch en de heer Van der Linde voor die deal gaan en hun eigen deal, die er eigenlijk helemaal niet is, want er was geen sprake van een deal – dat stond alleen maar in de krant – van tafel is. Ook op die berichten krijg ik graag een reactie van de Minister. Welke mogelijkheden ziet hij om geen deal van de VVD en de PvdA te volgen, maar om vooral de deal van de Woonbond en Aedes, inclusief mijn vragen daarover, verder uit te werken?

Ik heb ook nog een vraag over de situatie in Rotterdam-Zuid. Het staat niet op de agenda, maar daar is sprake van een bijzondere situatie. We hebben met z'n allen gezegd: we moeten daar wat aan doen. Ik begreep onlangs dat er een ongekende toename in het vermogen van de woningcorporatie is. Daar hebben we het al eerder over gehad. In Rotterdam-Zuid zijn er grote maatschappelijke opgaven. De vraag is eigenlijk hoe de Minister gaat helpen om de investeringskracht van de woningcorporaties in het hele land, maar misschien ook in Rotterdam, langs de opgaven die er zijn in Rotterdam-Zuid te leggen en hoe hij gaat bekijken hoe met de mogelijk toegenomen investeringsruimte ook daadwerkelijk verder kan worden gegaan met het goede werk dat daar gebeurt. Er is daar een groot tekort aan geld en de onrendabele top van 50 miljoen per jaar leidt tot een bedrag van 1 miljard in de komende twintig jaar. Graag een blik van de Minister op Rotterdam-Zuid.

Mijn laatste vraag betreft mijn verbazing over een rapport van het ministerie. Ik begreep dat er een rapport zou zijn over passend toewijzen op de website van het ministerie, terwijl de Minister in de beantwoording van de feitelijke vragen schrijft dat hij niets kan zeggen over passend toewijzen. Graag zou ik opheldering krijgen over deze twee niet goed bij elkaar aansluitende informatiestromen vanuit het ministerie.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Voorzitter. Laat ik beginnen met het goede nieuws. Van coalitie tot oppositie, van links tot rechts, van de Minister tot de belangenorganisaties erkent iedereen: de huur is te duur. We hebben de huur te duur gemaakt. Erkennen is echter niet genoeg. De miljarden moeten terug naar de huurder, zeg ik de heer Monasch na. Er ligt 10 miljard op de plank, zei de heer Verhoeven.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik wil daar een persoonlijk feit van maken. Mevrouw Karabulut beweerde laatst ook al dat ik dat gezegd zou hebben, maar dat is onjuist. Ik heb nooit gezegd dat er 10 miljard op de plank lag.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik heb die quote opgetekend. Ik begrijp dat de heer Verhoeven die beelden gaat terugspoelen en uitwissen of zo? Whatever.

De heer **Verhoeven** (D66): Wat mevrouw Karabulut zegt, klopt niet. Als zij daaraan vasthoudt, zal ik haar laten zien dat het niet klopt. Ik heb dat nooit zo gezegd. Als zij dat ervan maakt, mag dat, maar ik mag dan ook ontkennen dat ik het zo gezegd heb.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik wil dat dan wel zien. Natuurlijk sta ik open voor correcties als ik het niet goed heb.

De **voorzitter**: Dit persoonlijk feit zal zijn weerslag hebben in het verslag van deze vergadering. Ik vraag u verder te gaan met uw betoog.

Mevrouw **Karabulut** (SP): We hoorden het de afgelopen maanden overal: de huren moeten omlaag, er moet gebouwd worden met de miljarden en de extreme huurverhogingen van de afgelopen jaren konden teruggedraaid worden. De zwartepiet ging dan weer naar de corporaties, dan weer naar anderen. De cijfers waren iedere keer weer anders. De Minister en de toezichthouder zeggen in de laatste brief na heel veel duwen en trekken van een aantal mensen dat de waardegroei van corporaties goeddeels in stenen zit. Verbetering van de verwachte operationele kasstromen biedt als zodanig maar een beperkte investeringscapaciteit, aldus de Minister. Ook blijkt dat, als je de huren fors zou verlagen, corporaties wat betreft de solvabiliteit ver onder de gestelde norm zouden geraken. Het is ook niet gek. In het verontwaardigingsspeloffensief van de genoemde partijen ontbrak namelijk een stukje van de waarheid, namelijk de bron of een belangrijke oorzaak van het kwaad: de verhuurderheffing – ook wel de Blokbelasting – die huurders via de corporaties moeten betalen aan Minister van Financiën Dijsselbloem met daaraan gekoppeld de ruimte voor extra huurverhogingen. De gevolgen? Huurexplosie, minder onderhoud en beheer en langere wachtlijsten. Een aantal politieke besluiten zijn nog niet verwerkt in de huidige cijfers, zoals de nieuwe wet, het scheidingscircus, het passend toewijzen et cetera. Dat neemt niet weg dat er, zoals de Minister ook schrijft in zijn reactie op de aangenomen motie van de SP, op individueel niveau wellicht wél investeringscapaciteit zit. Dat kan heel erg verschillen, zowel positief als negatief. De Minister gaat daarvoor een kengetal ontwikkelen en het inzichtelijk maken. Waarom pas aan het einde van het jaar? Moet daar geen landelijke doelstelling aan gekoppeld worden?
Gisteren kwamen de Woonbond en Aedes naar buiten met een akkoord om de huurexplosie in te dammen. Dat is voor mij het begin van het einde van het woonakkoord. Dat is gewoon niet langer houdbaar. Hoe waardeert de Minister deze afspraken? Deelt de Minister de lijn van huurmatiging en een stop op liberalisatie en verkoop van woningen? Is de Minister het met mij eens dat huurmatiging onvoldoende is en er ook waar nodig ingezet moet worden op huurverlaging? Wordt hiermee het bestaande woonakkoord langzaam maar zeker opengebroken? De uitwerking moet nog volgen – die wil ik zeker zien – maar nu al is duidelijk dat de huurexplosie van de afgelopen jaren ook met dit akkoord niet ongedaan gemaakt zal worden. De Blokbelasting, zoals ik haar noem, is slecht geweest voor de huurders en voor bouwend Nederland, en moet wat mijn partij betreft zo snel als mogelijk van tafel. Is de Minister daarom bereid om de verhuurderheffing zo spoedig mogelijk om te zetten in een investeringsverplichting met huurverlaging voor huurders die te duur wonen? Op zijn minst zou ik de Minister willen verzoeken om, als hij het idee van de partijen uitwerkt, daarbij ook eens een scenario door te rekenen waarin we versneld de Blokbelasting omzetten in investeren en in het verlagen van de huren waar nodig. Is de Minister bereid om te laten berekenen wat dit betekent voor de betaalbaarheid, de bouw van betaalbare woningen en het wegwerken van de ellenlange wachtlijsten? De corporaties moeten naast die Blokbelasting ook nog vennootschapsbelasting betalen – bijna een half miljard – alsof het multinationals zijn. Zou de Minister in die

berekening ook willen meenemen wat het zou doen als we zouden stoppen met die krankzinnige belasting?

De heer **Monasch** (PvdA): Meer dan de helft van de huurverhoging waarover mevrouw Karabulut spreekt, is stijging conform de inflatie, namelijk 5% van die stijging. Stelt mevrouw Karabulut voor om die 5% inflatie, waarvoor de SP in haar verkiezingsprogramma volgens mij ook tekende, en die dus op gaat voor meer dan de helft van de huurstijging, ook terug te geven aan de huurder? Of tekent zij wel voor die 5% huurstijging als gevolg van de inflatie?

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dat heeft de heer Monasch niet goed begrepen, en dat weet hij ook wel. Wij staan heel andere maatregelen voor. Ik moet nu opereren vanuit de puinhopen die mede door de heer Monasch zijn gecreëerd. Wij stonden en staan voor een inflatievolgend huurbeleid. Alleen, het punt dat ik wil maken – en helaas krijg ik daarop geen enkele ruimte – is dat de mensen de afgelopen twee jaar wel geconfronteerd zijn met een gemiddelde huurstijging van 9,2%. Dat draait de heer Monasch niet terug met deze maatregelen.

De heer **Monasch** (PvdA): Die 9,2% bestaat voor 5% uit inflatie, en daar tekende de SP ook voor, want dat is inflatievolgend huurbeleid. Ik constateer dat de SP dat ook gewoon voor haar verantwoordelijkheid neemt. Een ander deel van de huurstijging wordt bepaald door huren voor mensen die meer dan € 43.000 hebben verdiend. Hun huurquote is ongeveer 15%, terwijl die bij mensen met een laag inkomen ongeveer 25% tot 30% is. Vindt de SP dat mensen die boven de € 43.000 verdienen ook hun huurverhoging moeten terugkrijgen? Of zegt zij met de PvdA dat het helemaal niet onredelijk is geweest om in tijden van crisis van huurders met een hoger inkomen die wat goedkoper zitten, wat meer huur te vragen?

Mevrouw **Karabulut** (SP): De Partij van de Arbeid heeft met de Blokbelasting een heus infarct op de woningmarkt georganiseerd en huurders opgezadeld met te hoge woonlasten. Als de PvdA bereid zou zijn om te bekijken wat mensen van hun inkomen betalen aan huur en aan wonen en op basis daarvan normen zou stellen ... Dat is niet gebeurd. U hebt gewoon generiek tegen de huurders gezegd dat zij de schatkist moeten spekken. Afhankelijk van de inkomensgroep hebt u gezegd dat daaraan gekoppeld ruimte voor huurverhoging wordt gegeven.

De heer **Monasch** (PvdA): Dat was niet mijn vraag. Geef nu eens antwoord op mijn vraag. Gaat de SP de huurverhoging voor inkomens boven de € 43.000 terugdraaien?

De **voorzitter**: We doen de interrupties in tweeën.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dit was het antwoord. Ik zou graag willen dat de heer Monasch zijn beloften waarmaakt en de miljarden teruggeeft aan de huurder.
Ik begon met heel goed nieuws en ik wil ook eindigen met goed nieuws. Ik was gisteravond in Rotterdam-Zuid, in de Wielewaal. Daar hebben bewoners ontzettend mooie, goede, alternatieve plannen gemaakt, waarover zij heel graag open in gesprek zouden willen gaan met de corporatie Woonstad Rotterdam en de gemeente Rotterdam. Dat lukt hun niet. De inspiratie voor de nieuwe Woningwet die 1 juli ingaat, is nou juist dat huurders meer moeten meedoen en een gelijkwaardige positie moeten krijgen. Ik denk dat de gemeente Rotterdam en Woonstad Rotterdam hierop terug zullen moeten komen. Ik wil alvast het mooie,

alternatieve, betaalbare en haalbare plan van de bewoners aan de Minister aanbieden, en ik kom er schriftelijk nog op terug.

De heer **Ronnes** (CDA): Voorzitter. Zoals in het AO van 21 januari reeds is aangegeven, mist de CDA-fractie een aantal onderdelen in de Staat van de woningmarkt die we wel hadden verwacht op basis van eerdere aangenomen moties, onder andere de motie van de heren Verhoeven en Knops. Specifiek is gesproken over inzicht in grondprijzen. De Minister heeft toegezegd dat we op korte termijn een rapportage zouden krijgen over die grondprijzen. Inmiddels zijn we vijf maanden verder. Wanneer kunnen we het rapport verwachten of heb ik het rapport gemist?
De Woonbond en Aedes hebben een akkoord gesloten, onder andere over een lagere huurstijging. Graag zouden we hier het commentaar van de Minister op horen. Is de Minister betrokken geweest bij deze deal of was het een complete verrassing? We hebben gelezen dat het onder andere op verzoek van de Minister is gebeurd, maar we zijn benieuwd of hij er verder ook bij betrokken is geweest. Wat vindt hij van deze deal? Welke voordelen ziet hij? Is het mogelijk om een soort doorrekening te maken van wat er ligt?
Omwille van de tijd zal ik een aantal details uit mijn spreektekst even overslaan.
Ik kom op de demografie. Het aantal huishoudens groeit met ruim 10% tot 8,5 miljoen in 2040. Er blijven dus nog steeds woningen nodig. Het kan onmogelijk opgelost worden door de woningzoekenden te verwijzen naar de bestaande woningen. We zullen dus nieuwe woningen nodig hebben. De groei zit met name in de Randstad en niet in de krimpgebieden. De problematieken zijn dus vooral regionaal, terwijl wij beleid en wetten maken voor het hele land. De vraag is dus of we daar niet wat gedifferentieerder naar moeten kijken.
Het aantal oudere huishoudens van 75-plussers verdubbelt. Dat is aanzienlijk. Door de vergrijzing neemt de vraag naar verzorgd wonen sterk toe. We missen op dat terrein actie van de Minister om de woningvoorraad te laten voldoen aan de vraag die uit de vergrijzing voortkomt.
De woningmarkt en de bouwsector hebben zwaar geleden onder de economische crisis; dat weten we allemaal. Signalen beginnen weer positief te worden. Vanmorgen zag ik een onderzoek van de Rabobank op nu.nl waaruit bleek dat de verkopen weer de goede kant op gaan. De signalen zijn voorzichtig positief, maar we zijn er nog niet. Het herstel is nog broos. Het ondernemersvertrouwen ontwikkelt zich ook voorzichtig positief. Uit de bouwsector hoor je toch ook echt een groot voorbehoud: zijn we er al? Dat brengt me bij het btw-percentage van 6%. Naar aanleiding van de jaarrapportage Staat van de woningmarkt willen we toch nog een poging doen bij de Minister voor een verzoek tot heroverweging, en wel over het besluit om per 1 juli de btw-verlaging op verbouwen en herstellen van een bestaande woning te laten vervallen. In het rapport Staat van de woningmarkt zien we het volgende over investeringen in bestaande bouw als het gaat om energiebesparingen. Omdat het aantal verkochte bestaande woningen de laatste jaren is gedaald, zijn deze investeringen naar verwachting teruggelopen. Hierover zijn geen cijfers bekend. Het is dus niet aantoonbaar dat we er op dat punt al zijn. De achterstand in het onderhoud van de bestaande voorraad is groter. De afname van de omzet in de bouwsector vond vooral plaats bij het midden- en kleinbedrijf. Het kleinbedrijf wist wel hogere omzetten te halen, met name door die btw-verlaging. Zoals hiervoor gemeld, geeft de Staat van de woningmarkt meerdere indicatoren dat we er nog niet zijn. Dan spreken we nog niet eens over alle signalen die we op dit moment uit de sector ontvangen. Natuurlijk moet er een einde zijn als het gaat om een stimuleringsregeling – dat snappen wij ook – maar het is net als bij een zware ontsteking: als je de voorgeschreven antibioticakuur niet afmaakt, ben je zo weer terug bij af en komt die ontsteking weer terug. Zo kijken wij

voor een deel ook naar de btw-verlaging. Als we dat traject niet goed afmaken, lopen we de kans dat we weer vervallen in de oude problematiek. Volgens het CDA stoppen we te vroeg met deze stimuleringsregeling. Investeringen voor energiebesparing lopen terug, de achterstand op onderhoud blijft groot en de omzetontwikkeling in de bouw wordt nadelig beïnvloed als we niet oppassen. En last but not least, de kleine ondernemers in de bouw zullen hiervan de dupe worden als we kijken naar de ervaringscijfers rond de verlaging van de btw.

De **voorzitter**: Ik zou het voorzitterschap graag even overdragen aan de heer Monasch zodat ik zelf ook het woord kan voeren.

De heer **Monasch** (PvdA): Nou, nee, want mevrouw Karabulut is de senior in dit gezelschap.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik gun het u, hoor.

De heer **Monasch** (PvdA): Senioriteit gaat natuurlijk altijd voor, maar als mevrouw Karabulut graag even verder wil twitteren en intussen kan luisteren naar de heer Van der Linde, dan doe ik het wel.

Voorzitter: Monasch

De heer **Van der Linde** (VVD): Voorzitter. Ik dank de Minister voor zijn aanvullende brief over de financiële positie van de woningcorporaties. Ik kreeg ook nu niet het idee dat de corporaties het de komende jaren erg moeilijk gaan krijgen, als zij tenminste netjes binnen hun wettelijke taak blijven en niet te veel gekke dingen met derivaten doen. In het slechtste scenario is de solvabiliteit nog altijd 19% en een scenario waarin corporaties € 200 per jaar per woning besparen is nog niet eens doorgerekend, laat staan dat we het over marktwaarde hebben. Kortom, gemiddeld genomen is er een dijk van een eigen vermogen. Daar kun je mooie dingen mee doen, geheel binnen de kerntaak: verduurzaming, nieuwbouw van echt betaalbare huurwoningen of extra investeringen, bijvoorbeeld in Rotterdam-Zuid.
Wij worden echter ingehaald door de gebeurtenissen. De Woonbond en Aedes hebben gisteren een voorstel gedaan voor de invulling van de huursom. Ik heb waardering voor de eendracht en de realiteitszin van de betrokken partijen. De corporaties leveren vrijwillig in op hun verdienvermogen en de huurders gaan mee in een poging om de huren iets meer in lijn te brengen met marktprijzen. Voor een habbekrats in de grachtengordel van Amsterdam wonen, is dan ook echt verleden tijd. Je krijgt gewoon drie jaar achter elkaar een huurverhoging van inflatie plus 2,5%, ongeacht je inkomen. Voordat de VVD een oordeel heeft over het advies van deze partijen, zou ik de Minister willen vragen om een reactie daarop en vooral ook om een doorrekening van de gepresenteerde plannen. Wat is het effect op de begroting? Dan doel ik natuurlijk op de 3,3 miljard huurtoeslag. Wat gaan we doen als dat leidt tot een overschrijding? Dan gelden in principe namelijk de gewone begrotingsregels, en dat zal dus neerkomen op een generieke korting op de huurtoeslag. Wat betekent het voorstel voor particuliere verhuurders, bijvoorbeeld voor de hofjes in steden als Haarlem? Die groepen zijn al getroffen door de verhuurderheffing en ze zaten niet aan tafel bij de Woonbond en Aedes. Ik zou graag willen weten hoe zij over dit voorstel denken.
Ik kom op het scheefwonen. De maximale huurverhoging zou voor de hoogste en de laagste inkomens neerkomen op de inflatie plus 2,5%. Daarmee doe je echter weinig tegen scheefwonen. Daarvoor is nu een procedurele afspraak gemaakt. Heeft de Minister ideeën voor de invulling van die afspraak? Is het denkbaar dat je een periodieke inkomenstoets doet? Collega Verhoeven heeft daar ooit al ideeën voor geopperd. Wie

niet kwalificeert, moet ofwel verhuizen, ofwel een marktconforme huur gaan betalen, ofwel de woning overnemen, als ik de plannen van D66 goed heb begrepen.
Kan de Minister aangeven welke wetswijzigingen er nodig zijn als we het advies zouden overnemen? Het lijkt me dat de corporaties morgen kunnen beginnen met het matigen van de huren.

De heer **Verhoeven** (D66): Dank dat de heer Van der Linde nog even het plan van D66 van een jaar of vier geleden memoreerde voor een periodieke inkomenstoets in steden met wachtlijsten. Dat plan zullen we zeker weer eens uit de kast halen als het scheefwonen helemaal niet wordt aangepakt, los van het onderzoek. Kan de heer Van der Linde bevestigen dat er geen sprake zal zijn van verbreding van het dossier naar de koopkant door het eigenwoningforfait te laten vervallen? Blijven we ons beperken tot de huurmarkt, of gaat de VVD toch ook weer naar de koopmarkt kijken voordat zij haar steun geeft?

De heer **Van der Linde** (VVD): Het zal de heer Verhoeven niet verbazen dat de regeringspartijen weleens met elkaar praten. Dat doen zij over het algemeen niet via de krant. Daar ga ik absoluut niet op in. Maar als wij plannen maken die buiten de nu gepresenteerde plannen vallen, dan zal dat eerst tussen de regeringspartijen zijn. Wij zullen het ongetwijfeld ook via de C3 of de C1+1+1 laten lopen voor we ermee naar buiten komen. Het lijkt me volstrekt prematuur om nu in te gaan op dingen die in De Telegraaf staan.

De heer **Verhoeven** (D66): Wat de heer Van der Linde zegt, zou terecht zijn als het niet elke keer juist wel in de kranten zou staan als de regeringspartijen weer eens met elkaar gesproken hebben. Ik lees dat dan en ik zie dat er gesproken wordt over het eigenwoningforfait. Ik denk dat het goed is om opheldering te krijgen. We hebben een constructief voorstel van de Woonbond en Aedes, waaraan nog een aantal scherpe randjes zitten, dus laten we ons daarop focussen. Wij tekenen natuurlijk niet bij het kruisje als twee maatschappelijke organisaties met een plan komen, maar we kijken er wel heel goed naar. Als we de discussie echter gaan verbreden en de VVD en de PvdA met elkaar ruziën in De Telegraaf, dan ben ik zo bang dat dat ten koste gaat van de huurder. En de huurder zit met de problemen rond de betaalbaarheid en die moeten worden opgelost. Gaat de VVD de huurder in de kou zetten door de koopmarkt er met de haren bij te trekken? Of gaat de VVD eerst proberen de problemen op de huurmarkt op te lossen?

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik kan daar in algemene termen op antwoorden dat de positie van huiseigenaren ons zeer aan het hart gaat en dat wij die voortdurend in de gaten zullen houden. Met alle respect voor alle huurverhogingen wil ik toch ook op het volgende wijzen. Je zult maar een huis gekocht hebben dat nu onder water staat. Je zult maar te maken hebben met een hypotheekrente van 5% of 6% die in de verkeerde tijd is afgesloten en te maken hebben met een eigenwoningforfait of wat dan ook. Ja, daar heeft de VVD alle aandacht voor. We zullen hen dus zeker niet uit het oog verliezen.

Voorzitter: Van der Linde

De vergadering wordt van 10.50 uur tot 11.00 uur geschorst.

Minister **Blok**: Voorzitter. Ik zal de antwoorden in drie rubrieken indelen. Ten eerste de vragen over de huursom en het akkoord tussen de Woonbond en Aedes. Ten tweede de vragen over het sectorbeeld. Ten derde de overige vragen.

De **voorzitter**: Ik verzoek de collega's om hun vragen zo veel mogelijk aan het einde van de blokjes te stellen, tenzij er echt onbegrijpelijke passages tussen zitten.

Minister **Blok**: De verwachting dat ik met onbegrijpelijke passages zal komen, verrast mij natuurlijk. Ik zal het aangeven als ik een blokje heb afgerond.
Ik moet beginnen met een persoonlijk feit, zoals dat heet. Mevrouw Karabulut legde ook mij iets in de mond, namelijk dat ik gezegd zou hebben dat de huren in Nederland te hoog zijn. Dat heb ik niet gezegd. Ik heb best weleens aangegeven dat het op individueel niveau een opgave is, maar ik heb nooit gezegd dat de huren in Nederland te hoog zijn.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dat was zeker geen quote. Dat de betaalbaarheid bij deze Minister op de agenda staat, kan hij echter niet ontkennen.

Minister **Blok**: Als u het zo formuleert, hebt u het zelfs over een van mijn belangrijkste doelstellingen en zijn wij het eens.

De **voorzitter**: En weer is er een groot probleem opgelost.

Minister **Blok**: Ik denk dat het goed is om eerst het akkoord tussen de Woonbond en Aedes toe te lichten. Ik juich het zeer toe dat twee grote spelers op de huurmarkt tot een akkoord zijn gekomen. Ik heb niet tegen hen gezegd «kom alsjeblieft tot een akkoord», maar ik heb de Kamer toegezegd met een huursombenadering te komen en daarom heb ik met huurders en verhuurders om de tafel gezeten. Dat doe ik nog steeds regelmatig trouwens. Daarbij bekijken we of we tot een huursombenadering kunnen komen die echt breed gedragen wordt. Ik heb de Kamer vorig jaar laten weten dat dit niet lukte en om die reden heb ik gezegd dat we nog één jaar de inkomensafhankelijke huurverhoging doorvoeren. Sindsdien heb ik echter niet stilgezeten en hebben twee belangrijke partijen elkaar gevonden.
De heer Verhoeven gaf terecht aan dat het in een democratie niet zo is dat de Kamer of de Minister dan meteen bij het kruisje moet tekenen, maar het is wel een belangrijk gegeven. Ik zal dan ook graag voldoen aan het brede verzoek om de consequenties door te rekenen. Voor een deel kunnen mijn eigen mensen dat en voor een deel ga ik dat vragen aan het Centraal Fonds. Ik ga hen vragen om dat voor het zomerreces te doen. Ik moet daarbij echter wel een slag om de arm houden, omdat ik dat niet helemaal kan beoordelen. Ik zal hoe dan ook voor de zomer komen met de informatie die er is, omdat ik het wel van belang vind om, voordat het reces aanbreekt, zo ver mogelijk met de update te zijn. Er is immers een grote samenhang met mijn toezegging om voor het zomerreces met een voorstel voor een huursomberekening te komen.
Ik kan wel een aantal inschattingen maken, gezien het feit dat er naar mijn eerste reactie werd gevraagd. Nogmaals, die reactie wordt pas preciezer met de doorrekening. Voor heel veel huurders betekent de vrijwillige huurmatiging van Aedes goed nieuws. Enkele woordvoerders wezen er al op dat het voor mensen met een laag inkomen ook feitelijk een grotere huurstijging zou kunnen betekenen. Daarnaast zal het consequenties hebben voor het investeringsvermogen. Corporaties mogen nu al binnen de wettelijke ruimte beslissen hoe hoog zij de huren stellen, hoeveel zij willen investeren en of zij eventueel een deel daarvan willen financieren met huurverhoging of verkopen. Als men echter sectorbreed zegt dat men zich aan de afspraak houdt om de huren te matigen, dan heeft dat natuurlijk een gevolg voor het vermogen om te investeren in de bestaande voorraad en in nieuwbouw.

Er zit een aantal juridisch nogal gecompliceerde onderdelen in het akkoord, met name de suggestie om dingen regionaal te kunnen uitwerken. Ik ga daar serieus naar kijken, maar als je wettelijk een aantal normen oplegt, kun je daarbinnen wel regionaal afwijken, maar er niet overheen gaan. Dat is ook een van de dingen waarnaar ik goed wil kijken.
De Kamer zal begrijpen dat ik niet de stelling kan onderschrijven dat de verhuurderheffing afgeschaft zou moeten worden na de evaluatie. Ik heb daarover al eerder gezegd dat het kabinet de heffing ook in de financiële ramingen voor na deze kabinetsperiode heeft opgenomen. Een volgend kabinet staat het echter op ieder onderdeel van de financiën vrij om andere keuzes te maken als het gaat om heffingen, belastingen, investeringen en gewenste tekorten. Dit kabinet zal echter niet zomaar roepen dat de heffing verdwijnt en die oproep werd wel gedaan.
Een aantal leden wees er terecht op dat de particuliere verhuurders wel genoemd worden in het stuk, maar niet aan tafel zaten. Ik heb rond de verhuurderheffing en het woonakkoord steeds verklaard dat ik waar wij een heffing opleggen – die was nodig en die was ook te dragen – er ook voor moet zorgen dat de verdiencapaciteit op peil blijft. Ik zal ook dat bij de doorrekening en mijn reactie betrekken.
De heer Ronnes vroeg of het een verrassing was. Ik heb mijn betrokkenheid al uitgelegd. Het was dus geen verrassing voor mij, want we hebben een goed en open contact met respect voor ieders verantwoordelijkheid.
Er werd door de heren Verhoeven en Van der Linde specifiek gevraagd wat een huursombenadering betekent voor het scheefwonen. Een huursombenadering pakt scheefwonen op grond van inkomen niet gericht aan, zoals dat wel het geval is bij een inkomensafhankelijke huurverhoging. Dat was natuurlijk ook bekend toen de afspraak in het woonakkoord werd gemaakt. Een huursombenadering kan wél scheefwonen op basis van de prijs en de kwaliteit van de woning aanpakken. De heer Van der Linde noemde al het voorbeeld van iemand die in een zeer gewilde woning in Amsterdam woont. In de invulling die de Woonbond en Aedes er nu aan geven, kan de huurverhoging juist weer hoger zijn. Het is een ander soort scheefheid die op die manier wordt aangepakt.
De heer Verhoeven vroeg niet zozeer naar het akkoord tussen de Woonbond en Aedes, maar wilde ook van mij horen of er in de coalitie gesproken wordt. Er wordt in de coalitie voortdurend gesproken. Het is gelukkig ook niet zo dat alle gesprekken waar ik bij ben in De Telegraaf of in andere kranten belanden. Er wordt ook veel gewenst en gedroomd, door mijzelf en door de coalitiepartijen. Mocht er een akkoord zijn op het gebied van wonen, dan voel ik mij er in ieder geval aan gebonden om de woonakkoordpartijen, die ik zeer waardeer, daar altijd tijdig bij te betrekken en komt de al dan niet juiste informatie niet lekkenderwijs, maar op een ordentelijke manier naar de woonakkoordpartijen en de Kamer.
Mevrouw Karabulut vroeg of ik van mening ben dat er minder geliberaliseerd moet worden. In de Woningwet hebben we nou juist geregeld dat dit het onderwerp is van lokale afspraken. Ik ga niet landelijk bepalen hoe de woningvoorraad in de verschillende gemeenten moet zijn. We hebben echter wel heel bewust de gemeenten in positie gebracht om daarover afspraken te maken met de woningcorporaties.
De heer Van der Linde vroeg of ik het akkoord wil doorrekenen op consequenties voor de huurtoeslag. Dat zal bij de doorrekeningen komen. Hij vroeg ook of ik al kan schetsen welke wetswijzigingen er nodig zijn. Daarvoor wil ik echt eerst even die nadere analyse doen, anders ga ik nu heel impressionistisch reageren. Dat komt dus bij de nadere analyse.
Hiermee hoop ik alle vragen over het akkoord en de huursombenadering beantwoord te hebben.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Ik had in dit verband gevraagd naar de woningcorporaties die geen lid zijn van Aedes. Dan hebben we het

waarschijnlijk over enkele honderdduizenden huurders. Hoe zit het met hun huurbeleid?

Minister **Blok**: Het werkt in een rechtsstaat zo dat partijen die niet aan tafel zitten, ook niet gebonden zijn. Dat geldt dus voor de particuliere verhuurders, maar de heer Van Vliet heeft gelijk dat ook sommige corporaties geen lid zijn van Aedes. Ik heb overigens begrepen dat zowel Aedes als de Woonbond het akkoord nog aan de ledenvergadering wil voorleggen.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Dan hebben de huurders van de woningcorporaties die niet betrokken zijn bij Aedes dus in beginsel pech. Die hebben dan niet de gemiddelde huurstijging van 1% maar van 2,75%. Begrijp ik dat goed?

Minister **Blok**: Zo hard kun je dat niet zeggen. De wet stelt namelijk alleen het maximum vast. Ook vóór deze deal heeft een aantal corporaties aangegeven geen gebruik te zullen maken van de maximale wettelijke ruimte. Ik ben zelfs corporaties tegengekomen die een verlaging aangeboden hebben. Blijft staan dat een niet-Aedeslid niet via de Aedesroute gebonden is aan dit akkoord; daar heeft de heer Van Vliet gelijk in.

De heer **Monasch** (PvdA): Wij gaan ervan uit dat het wordt vastgelegd in wet- en regelgeving, anders kun je allerlei budgettaire consequenties uit zo'n huursombenadering niet in de rijksbegroting inboeken. Alleen dat al is een reden, maar ik vind dat we ook gewoon duidelijkheid moeten verschaffen.
De Minister haalt er een huurverhoging bij voor lage inkomens die mogelijk het gevolg is van het akkoord. Voordat dit een eigen leven gaat leiden, is het misschien wel goed om te vermelden dat volgens het akkoord huurstijgingen niet van toepassing zijn als sprake is van huren die boven de 80% maximaal redelijke huur liggen. Als een woning € 700 in huur waard is, dan kan de huurverhoging op maximaal 80% van die € 700 liggen en daarboven kan alleen nog sprake zijn van inflatievolgend beleid. Kan de Minister bevestigen dat dit in het akkoord staat?

Minister **Blok**: Dat klopt. We hebben beiden dat akkoord gelezen. Ik gaf een eerste indruk van een aantal nieuwe effecten. Gemiddeld zit de sociale huur onder de 80%. Mensen die boven de 80% zitten, zullen ongeacht hun inkomen op grond van dit akkoord inflatievolgend huurbeleid hebben. Voor mensen daaronder geldt dat dit ook ongeacht hun inkomen gebeurt. De heer Monasch en ik zijn het met elkaar eens dat dit voor mensen met een hoger inkomen in een sociale huurwoning geen probleem is. Voor mensen met een lager inkomen is er minder gerichte bescherming dan onder de huidige wet.

De heer **Monasch** (PvdA): Voor de nuance in het verhaal, die in het debat niet altijd aanwezig is, is het misschien goed om te weten dat juist waar sprake is van hogere huren boven de 80% geen sprake is van huurverhoging anders dan inflatievolgende huurverhoging.

Minister **Blok**: Zo lees ik het ook.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik vind dit wel zorgelijk. De afgelopen tijd wilden we stimuleren dat mensen met een hoog inkomen – daar zijn er een hele hoop van, zoals ik de afgelopen vijf jaar steeds gezegd heb – niet in een door de overheid en de woningcorporaties goedkoop gemaakte huurwoning blijven zitten als scheefwoner. Dat willen we voorkomen. Daar stoppen we nu in zeker zin mee, althans via de route van het inkomen. Helder. Dat is voor mij al een zware aderlating, maar dat is tot

daaraantoe. Wat ik zorgelijk vind, is dat we het om gaan draaien. Juist de laagste inkomens hebben de grootste kans op een stevige huurstijging met dit voorstel. Als dat zo is – dat moet uit de doorrekening blijken – dan hebben we een probleem. Hoe ziet de Minister dat? De heer Monasch heeft wel gelijk met zijn 80%-plafond, maar stel dat je een huur van € 300 hebt: die gaat dan zomaar naar € 500. Dan zit je nog dik onder de 80%, maar dat kan zomaar gebeuren.

Minister **Blok**: De heer Verhoeven heeft gelijk dat het aanpakken van scheefwonen naar inkomen met de huursombenadering niet zo gericht lukt als met de inkomensafhankelijke huurverhoging. Ik gaf al aan dat dit bekend was toen het woonakkoord gesloten werd. Wat sindsdien wel veranderd is, is dat er andere gerichte maatregelen zijn, waaronder het passend toewijzen, die ook duidelijk gevolgen zullen hebben op het op elkaar laten aansluiten van het inkomen en de woning in de sociale huursector. Ik kan niet zomaar zeggen dat de laagste inkomens de grootste effecten zullen voelen. Daar heb ik inderdaad de sommen voor nodig, want dat hangt af van de verdeling van de lagere en hogere inkomens over de voorraad boven en onder de woningen met 80% maximaal redelijke huur. Ik heb eigenlijk geen reden om aan te nemen dat dit anders zou zijn dan een heel normale verdeling, maar daar gaan we in duiken.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik zal het concreet maken. De heer Monasch zei al dat het geen eigen leven moet gaan leiden. Dan is het dus heel erg van belang dat we de feiten erbij halen. Volgens mij is het een feit dat de 80%-grens juist de lagere inkomensgroepen het minst beschermd. Ik zou heel blij zijn als we dat heel nauwkeurig kunnen uitrekenen. Dat lijkt me een belangrijk aspect. Ik denk niet dat we toe moeten naar een huurmarkt waarbij we weliswaar de kwaliteit van de woning laten meewegen in de huur – dat is prima – maar de lagere inkomens relatief het meest meer gaan betalen. Dat lijkt me een onwenselijke route.

Minister **Blok**: Ik vind dit een belangrijk deel van de analyse. Ik zal daarop ingaan.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Wij kunnen ons pas een goed oordeel vormen als wij de analyse hebben. Neemt de Minister in die analyse ook de nieuwe maatregelen – de passendheidstoets, de scheiding van DAEB en niet-DAEB – die nog niet in de huidige berekeningen zitten, mee? Ik heb ook gevraagd of de Minister bereid is om door te rekenen wat het zou betekenen als we de verhuurderheffing omzetten in een investeringsverplichting waarbij we de ruimte die ontstaat, gebruiken voor huurverlaging of -matiging. Hij wil er niet van af, maar misschien is hij wel bereid om het door te rekenen. Ik schrik trouwens wel als de Minister zegt dat hij een belangrijk onderdeel van het akkoord niet gaat overnemen, namelijk het punt dat de sociale woningvoorraad niet mag krimpen, wat in de plannen van de Minister potentieel wel kan na de scheiding met 90.000. Dat lijkt mij not done, in ieder geval wat betreft de partijen die het akkoord hebben gesloten. Daar zou ik graag een nadere toelichting op krijgen.

Minister **Blok**: De effecten van passend toewijzen kunnen worden meegenomen in de berekening. De scheiding tussen DAEB en niet-DAEB heeft geen effecten voor de berekening, want we hebben het hier over het DAEB-deel, dus het sociale deel.
Mevrouw Karabulut vraagt, en daar is zij zeer consistent in, of ik de heffing wil vervangen door een investeringsplicht en dat wil doorrekenen. Zij weet dat ik redelijkerwijs doorrekeningen en aanvullende informatie lever, maar het opleggen van een investeringsverplichting aan een persoon of organisatie in Nederland is onwenselijk en juridisch

onmogelijk. Je kunt niet zomaar tegen iemand zeggen: u moet uw geld uitgeven.
Wat betreft het constant houden van de sociale woningvoorraad stelt het akkoord zelf ook dat lokale afwijkingen mogelijk moeten zijn. Nogmaals, we hebben net een wet aangenomen die echt op die manier lokaal het oordeel over de gewenste woningvoorraad wil verankeren.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik begrijp niet waar de Minister zo bang voor is.

Minister **Blok**: Ik ben nergens bang voor.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Mag ik even mijn vraag stellen?

De heer **Verhoeven** (D66): Ik zou bijna bang worden van mevrouw Karabulut!

Mevrouw **Karabulut** (SP): In de uitwerking van de moties van de heer Van der Linde en de heer Monasch zitten onderdelen waarin corporaties vrijstelling krijgen van de Blokbelasting. Dat kan wel doorgerekend worden, maar als ik zoiets vraag, kan het niet. Ik weet dat de Minister er politiek geen voorstander van is, maar misschien is het wel heel goed tegen de wachtlijsten. Misschien is het wel heel erg goed voor de betaalbaarheid en de bouw. Wilt u alstublieft dat scenario ook meenemen? Hoe u het ook wilt noemen, de corporaties staan te popelen om dat om te zetten in meer ruimte om te kunnen bouwen. Dan noemt u het geen plicht, maar een investeringsovereenkomst. Waarom geeft de Minister niet thuis en maakt hij er een beetje een grapje van? Ik zou heel graag willen dat de Minister dan mijn ongelijk bewijst door middel van die doorrekening.

Minister **Blok**: Er is een wezenlijk verschil tussen het verminderen van een heffing die door de overheid wordt opgelegd – dan beslist namelijk de overheid met instemming van het parlement – en het opleggen van een investeringsplicht aan individuen, stichtingen of ondernemingen in Nederland. Dat laatste kan juridisch helemaal niet. Daarmee is zo'n berekening helemaal loos. Het eerste kan wel, dus dat kun je doorrekenen.

De heer **Ronnes** (CDA): Een akkoord dat zo'n breed draagvlak heeft, moet gewoon goed bekeken worden. Er moeten niet te vroeg conclusies worden getrokken die gebaseerd zijn op veronderstellingen. Ik ben dus blij met de toezegging van de Minister om dit uitgebreid door te lichten en met de resultaten naar de Kamer te komen. De partijen die het akkoord hebben gesloten, zeggen dat zij niet uitgaan van een bezuiniging op de huurtoeslag. Wat vindt de Minister daarvan?

Minister **Blok**: Het is goed dat de heer Ronnes hiernaar vraagt. Er is geen bezuiniging op de huurtoeslag gepland. Er zit zelfs een heel forse oploop in het regeerakkoord van geld dat beschikbaar is voor de huurtoeslag. In de Voorjaarsnota is bekendgemaakt dat er wel een tegenvaller is in de huurtoeslag. Die komt dus boven op de oploop. Daardoor sta ik volgens de begrotingsregels voor de opgave om dat allereerst in mijn eigen begroting te vinden. Dat is de huurtoeslag, tenzij het kabinet zou besluiten dat dit op een andere manier wordt gedekt, zoals de afgelopen jaren is gebeurd. Het woord «bezuinigingen» is überhaupt niet aan de orde.
Dat brengt me bij het tweede blokje, namelijk dat over het sectorbeeld. De heer Van Vliet ging uitgebreid in op het onderscheid tussen liquiditeit en solvabiliteit en op de vraag of het geld al dan niet in stenen zit. De heer Verhoeven ging daar ook uitgebreid op in. De heer Van Vliet had daar ook enkele specifieke vragen over. De ramingen van het Centraal Fonds gaan

over huurinkomsten. Die gaan dus niet over geld in kas, al werd dat wel een beetje gesuggereerd. Tegenover geraamde huurinkomsten die nog gerealiseerd moeten worden – als dit akkoord wordt uitgevoerd, zullen ze bovendien lager worden – staan ook verplichtingen, variërend van onderhoud tot het betalen van rente, maar ook aflossing op leningen. Ik ben ervan overtuigd dat de heer Van Vliet zelf ook weleens kasstroomoverzichten heeft gemaakt. Die bestaan niet alleen uit inkomsten, maar ook uit toename van leningen, crediteuren en afnames door aflossingen en het betalen van crediteuren. De oploop van 13 naar 17 miljard is geen geld dat in kas is. Dat zijn verwachte toenames van inkomsten. Het geld in de kas is wat overblijft als je al die posten ervan af hebt gehaald. Overigens is voor investeringscapaciteit geld in kas ook weer niet zo bepalend. Die hangt vooral af van hoeveel je kunt lenen. Daarbij loop je toch weer aan tegen die geldstroom – hoeveel extra vrije geldstroom genereer je met je investeringen? – en tegen de borgingsruimte bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, dat naar de waarde zal kijken.
De heer Van Vliet ging specifiek in op een aantal aannames. Hij vroeg waarom de rente op 5% is gezet. Het Centraal Fonds heeft de gevoeligheidsanalyse gedaan op de onderdelen die een corporatie kan beïnvloeden: huur, onderhoud en investeringen. Het heeft voor rente en inflatie percentages geprikt. Het rentepercentage zit dicht aan tegen het percentage waarmee ook het Waarborgfonds Sociale Woningbouw rekent. Ik vind het wel logisch dat het Centraal Fonds zegt dat het geen scenario's gaat uitreken voor exogene variabelen.
De heer Van Vliet vroeg ook naar de vennootschapsbelasting. Hij meende te lezen dat die er niet in zit. Volgens mijn informatie heeft het Centraal Fonds dat wel opgenomen. Er is de afgelopen jaren inderdaad weinig vennootschapsbelasting afgedragen, maar de verwachting is dat dit zal toenemen.
De heer Van Vliet vroeg ook of in de analyse van het Centraal Fonds de verwachte lagere nieuwbouwproductie en lagere onrendabele top zit. Er zit een afname van het nieuwbouwprogramma in. Dat betekent sowieso minder onrendabele toppen. Het tweede effect dat optreedt, is dat onrendabele toppen de afgelopen jaren lager zijn geworden. Dat is deels omdat bouwers goedkoper werken en inschrijven, maar deels ook omdat er minder luxe gebouwd wordt. Het blijven echter ramingen, maar die effecten zijn wel naar beste vermogen in de doorrekeningen meegenomen.
Hiermee hoop ik de vragen over het sectorbeeld beantwoord te hebben.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): De Minister stapt nogal snel over de vennootschapsbelasting heen. Er is nu sprake van een integrale Vpb-plicht. Over al je activiteiten moet je dus je fiscale winst bepalen en daar ook de Vpb over betalen. Als dit in de ramingen van het sectorbeeld zit, is het een verwaarloosbare paragraaf. Hij is mij in ieder geval niet opgevallen. Dat zal samenhangen met het feit dat de Vpb-opbrengst tot nu toe verwaarloosbaar was. Ik hoorde de Minister net zeggen dat de verwachting is dat het gaat toenemen. Kan de Minister daar wat nader op ingaan? Als ik alle exogene variabelen – daarmee bedoel ik de partijen die hierover iets hebben gezegd – beluister, dan zeggen die allemaal dat er ook in de toekomst amper iets binnenkomt. Kan de Minister daar nader op ingaan?

Minister **Blok**: Dat wil ik doen, maar ik hoop dat de heer Van Vliet het goedvindt dat ik dat schriftelijk en in overleg met de Staatssecretaris van Financiën doe, want anders ga ik speculeren. Ik vind de vraag op zich relevant en interessant, maar dan wil ik het beter onderbouwd doen.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Dat lijkt me een prima voorstel.

De heer **Monasch** (PvdA): Zou het kabinet daarin ook nog eens zijn visie kunnen geven op de vraag waarom een corporatie die zich bezighoudt met DAEB-taken, überhaupt vennootschapsbelasting zou moeten betalen?

Minister **Blok**: Dat neem ik daar dan ook in op.
Ik kom bij de overige gestelde vragen. De heer Verhoeven vroeg naar de index die we aan het eind van het jaar voor investeringen willen leveren, en of we dit ook landelijk in beeld blijven brengen. In de Staat van de volkshuisvesting die de Kamer jaarlijks zal ontvangen, zal ik landelijk laten zien wat die investeringscapaciteit is. Daarbij heb ik ook een aantal prioriteiten aangegeven: energiebesparing en ouderenhuisvesting. De sturing is echter heel bewust op lokaal niveau gelegd. Vandaar ook dat we in overleg met en op verzoek van de VNG per corporatie dat kengetal voor de investeringscapaciteit aanleveren.
De heer Verhoeven vroeg of we specifiek voor Rotterdam-Zuid in beeld hebben c.q. kunnen krijgen wat daar de investeringscapaciteit is. Dat kunnen we krijgen langs de route van het in beeld brengen op corporatieniveau. Ik vind het in de afspraak met Rotterdam passen dat ik de Kamer informeer over het beeld dat daaruit komt. Voor Rotterdam-Zuid zijn ook nog specifieke regelingen getroffen. Ik geloof dat iedereen in Rotterdam-Zuid was. Ik was niet in de Wielewaal, al ben ik daar weleens eerder geweest. Ik heb voor de het eerst de stad Rotterdam maar eens bezocht, namelijk de stadsvernieuwing in Katendrecht. Ik vond de stadsvernieuwing mooi. De boot vind ik ook mooi, maar die blijft te duur.
De heer Verhoeven vroeg ook hoe het zit met de doorrekening van de effecten van het passend toewijzen. Het ABF-rapport daarover staat wel op de site. In de beantwoording van de vragen is daar nog niet naar verwezen. Ik heb indertijd bij het debat over het passend toewijzen gezegd dat we een inschatting hebben van de landelijke effecten, maar dat we het nog laten doorrekenen. Dat is gebeurd en gepubliceerd. Daar komen overigens ook geen schokkende dingen uit. Ik begrijp dat de heer Verhoeven zegt dat het wel gek is als je vragen beantwoordt waarin je zegt dat je het nog niet weet, terwijl er een paar dagen later een rapport op de website verschijnt. Er had inderdaad beter gezegd kunnen worden: we weten het nog niet en binnenkort komt het rapport.
Mevrouw Karabulut vroeg waarom het investeringskengetal pas aan het eind van het jaar beschikbaar komt. Het moet berekend worden. Vanwege de invoering van de wet hebben we gezegd dat we dit jaar voor 1 november prestatieafspraken maken. De wet moet nog van kracht worden, namelijk per 1 juli. Vanaf 2016 komt dat kengetal ook voor 1 juli beschikbaar.
Ik hoop dat mevrouw Karabulut het goedvindt dat ik op het rapport dat zij in Rotterdam-Zuid heeft ontvangen, schriftelijk reageer, want ik heb het pas net kunnen bekijken.
De heer Ronnes vroeg of de btw-verlaging naar 6% op verbouw en renovatie na 1 juli gehandhaafd kan worden. Het kabinet heeft een aantal tijdelijke maatregelen genomen rond de ingrepen in de woningmarkt. We realiseerden ons heel goed dat die ingrepen nodig waren, maar we wilden ook rekening houden met de terughoudendheid van investeerders en huizenkopers. We weten dat de bouwsector inderdaad moeilijke jaren heeft doorgemaakt en nog steeds geen vet op de botten heeft. We vonden dat die dus een steuntje in de rug kon gebruiken. We hebben ook extra geld voor startersleningen beschikbaar gesteld. We hebben tijdelijk de schenkingsmogelijkheden verruimd en we hebben tijdelijk de btw verlaagd. Kenmerkend voor crisismaatregelen is dat ze tijdelijk zijn. Ik herinner mij dat bij het afbouwen van een aantal van die regelingen, bijvoorbeeld bij het extra geld voor startersleningen, er bij de bouwsector ook grote zorgen bestonden dat de woningmarkt dit jaar weer terug zou vallen. Die zijn gelukkig niet uitgekomen. In het algemeen is er altijd heel veel liefde voor belastingverlagingen. Het verschilt een beetje per partij in

welke vorm en op welke plaats, maar die grote liefde is er altijd. De realiteit leert echter dat de opbrengst van belastingen gebruikt wordt voor uitgaven waarvoor over het algemeen ook veel liefde bestaat: denk aan leraren, agenten, Kamerleden en ministers. Als welke politicus dan ook zegt dat hij een belastingverlaging wil of dat hij een belastingverlaging wil verlengen, dan hoort daar wel de vraag bij hoe we dat gaan betalen. Dit gaat uit mijn hoofd om 130 miljoen voor een halfjaar. Het kabinet heeft het geld daarvoor niet klaar liggen. Als oppositiepartij heeft het CDA een mooie traditie van tegenbegrotingen maken, die ik ook waardeer, maar de onvermijdelijke vraag is hoe we het gaan betalen.
De heer Ronnes vroeg ook of het kabinet al gerapporteerd heeft over de grondprijzen. Daarover is een rapport door collega Schultz en mijzelf naar de Kamer gestuurd. Dat is misschien ook de reden dat het aan de aandacht ontsnapt is, omdat het mogelijk op de agenda is gekomen bij de commissie voor Infrastructuur en Milieu. Het was een rapport dat breder inging op de grondposities van gemeenten en op de afboekingen die daarop hebben plaatsgevonden.
Daarmee hoop ik ook de overige vragen beantwoord te hebben.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Ik heb nog een vraag over het kengetal, dat beschikbaar komt voor corporaties en gemeenten om per regio en op gemeentelijk niveau de investeringscapaciteit helder te maken. Dat kan dus niet eerder komen dan aan het eind van het jaar. Dat is begrijpelijk. Ik vroeg echter ook of de Minister op basis daarvan een soort geaggregeerd landelijk beeld gaat maken, met daaraan wellicht streefdoelen gekoppeld.

Minister **Blok**: Ik heb aangegeven dat ik een aantal prioriteiten heb, bijvoorbeeld energiebesparing en levensloopbestendig wonen. Die monitoren we. Ik vind het niet logisch dat we landelijke doelen gaan formuleren. De woningmarkten zijn immers lokaal en we hebben heel bewust gezegd: de gemeenten krijgen meer macht om die lokale afspraken te maken. Het heeft natuurlijk geen zin om, als gemeenten goede afspraken maken, dat te overrulen of te doorkruisen met landelijke afspraken. Die intentie heb ik niet.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Dat is ook beslist niet de bedoeling. De Minister weet echter ook dat de sociale volkshuisvesting onder zijn verantwoordelijkheid gaat over het bouwen, beheren en onderhouden van betaalbare woningen. Die doelen moet je met elkaar in de gaten houden. Misschien heb ik mijn vraag niet helemaal scherp genoeg gesteld. Dat het niet voor de doelstellingen geldt, snap ik, maar een geaggregeerd beeld zou ik wel willen krijgen, zodat wij kunnen volgen welke afspraken er gemaakt zijn en wat er wordt gerealiseerd op dat niveau. Kunnen we zoiets verwachten en zo ja, wanneer?

Minister **Blok**: In de Staat van de volkshuisvesting zullen we een beeld geven van de ervaringen met die lokale afspraken, omdat ik die prioritaire doelen wil blijven volgen. Die informatie krijgt de Kamer dus.

De heer **Ronnes** (CDA): Wat betreft het grondbeleid zullen we even proberen na te zoeken wat er naar de Kamer is gestuurd en zullen we daar verder notie van nemen. Op zich was het misschien wel handig geweest als die bij de Staat van de woningmarkt had gezeten omdat het ook onderdeel uitmaakt van de onderbouwing van het woonbeleid.
Toen mijn collega Bruins Slot een motie indiende over de btw is de suggestie gedaan om te onderzoeken of de SDE-regeling een dekkingsmogelijkheid zou zijn. De CDA-fractie heeft dus al eerder een suggestie gedaan. Los daarvan liggen bij ons de effecten in de grensstreek van de accijnsverhogingen nog vers in het geheugen. Dat heeft veel betekend voor kleine ondernemers. Ook in de bouwsector heeft de btw-verlaging

veel betekend, juist voor kleine ondernemers. Wij zijn toch bang dat we deze antibioticakuur te vroeg afbreken. We lopen dan de kans dat de ontsteking weer de kop op steekt. Dat is het gevoel dat wij hebben bij het definitief afschaffen van de tijdelijke btw-verlaging. Het lijkt te vroeg op dit moment, omdat we indicaties krijgen uit de markt dat het herstel nog erg broos is.

Minister **Blok**: Ik kan niet beoordelen of er ruimte zit in de SDE-regeling en of die ingezet zou kunnen worden. Dat zit in de begroting van Economische Zaken. De CDA-fractie kan natuurlijk een motie of een amendement indienen bij de Voorjaarsnota. Nogmaals, een tijdelijke regeling heet niet voor niets zo. Ik zie gelukkig positieve cijfers uit de bouwsector komen. Ik realiseer me wel dat het vet nog lang niet terug is op de botten, maar ik realiseer me ook dat belastinggeld schaars is. Daarom zal het kabinet de regeling niet voortzetten.

De heer **Monasch** (PvdA): Dit overleg heet de Staat van de woningmarkt. Eén onderwerp dat zojuist is voorbijgekomen, is dat er dit jaar bijna revolutionaire veranderingen hebben plaatsgevonden in de woningmarkt. Als je drie of vier jaar terug kijkt, zie je rendabele toppen. Die komen nu bijna niet meer voor. Energieneutraal bouwen is de standaard geworden. De prijzen van de bouw zijn flink afgenomen, mede door wat er is geagendeerd in het rapport Kosten Koper. Er wordt veel efficiënter gewerkt. Het CFV en de Minister wijzen erop dat de kostprijs van woningen flink begint te dalen. Die was € 180.000 en is volgens het Centraal Fonds nu € 160.000. Ik vraag me af of dat niet nog steeds een veel te hoge raming is. Ik wil niet steeds om onderzoeken vragen – ik ben daar sowieso vrij gematigd in – maar ik ben wel benieuwd of dit ontsloten kan worden. In Almere heeft men aan andere partijen dan de corporaties gevraagd om met een bod te komen voor het bouwen van sociale huurwoningen. Daarop is een catalogus gekomen van partijen die dat kunnen. De voorstellen zijn misschien niet allemaal even realistisch, maar er zijn vijf heel serieuze kandidaten geselecteerd. De gemeente Assen schijnt het ook te kunnen op haar manier. Is hier informatie over beschikbaar? Moet er misschien een nationale prijsvraag uitkomen van de Minister, die terughoudend is in coördinatie, maar wel veel informatie- en kennisoverdracht wil laten plaatsvinden? Ik merk dat men in het veld nog steeds de wenkbrauwen fronst bij dit soort verhalen, ook bestuurders en beslissers, terwijl er een schat aan kennis ligt en er een innovatie gaande is op de woningmarkt. Juist voor de betaalbaarheid in de toekomst kan dit in grote mate dienstig zijn. Heeft de Minister hier informatie over? Zou er niet meer kennis gedeeld moeten worden om te laten zien hoeveel goedkoper, en nog steeds kwalitatief hoogwaardig en energieneutraal, er woningen gebouwd kunnen worden? Voor € 70.000 exclusief de grondprijs en btw worden er prachtige grondgebonden energieneutrale woningen neergezet. Is die informatie beschikbaar en zou die dan niet beter ontsloten moeten worden?

Minister **Blok**: Vorig jaar is er op mijn verzoek een onderzoek gedaan, en ook gepubliceerd, naar wat je eigenlijk kunt bouwen vanuit de ruimte die de sociale huurgrens biedt. Het is een logische vraag of je voor dat bedrag een sociale huurwoning kunt bouwen. Het beeld was toen dat dit creativiteit en zuinigheid vraagt, maar dat het wel precies kon. Ik heb sindsdien ook mooie projecten bezocht. Ik neem aan dat dit ook geldt voor de heer Monasch en anderen. Ik noem projecten van Woonbron in Rotterdam. Daar worden zeer betaalbare en complete eengezinswoningen gebouwd. Recentelijk heb ik in Groningen mooie voorbeelden gezien. Ik ga binnenkort naar Almere, waar inderdaad een prijsvraag is uitgeschreven, om naar de opbrengst daarvan te kijken. Ik ben graag bereid om in het najaar, als we ook uit Almere iets meer beeld hebben, het net eens

op te halen om te zien wat de ervaringen zijn met betaalbaar bouwen. Ik ben het met de heer Monasch eens dat, zoals zo vaak bij een crisis, toch blijkt dat er onder de druk van de omstandigheden meer mogelijk is dan aanvankelijk het geval leek. Ik stel voor dat ik dit najaar dat overzicht naar de Kamer laat komen.

De **voorzitter**: Mijnheer Verhoeven, had u nog een vraag?

De heer **Verhoeven** (D66): Ja, excuus. Ik was even aan het twitteren.

De **voorzitter**: U hebt inderdaad de plicht om uw ervaringen met de samenleving te delen.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik merk voor het verslag maar even op dat dit een grapje was. We keken eigenlijk even naar een plaatje dat te maken had met dit debat.
Ik dank de Minister voor de toezegging over de aparte brief over de situatie in Rotterdam en voor het feit dat hij het daar wel op gemeentelijk niveau wil bekijken, in tegenstelling tot de gebruikelijke blik van de Minister op corporatieniveau.
Ik heb nog een vraag over dat rapport. Ik wil er niet al te lang over doorgaan, want volgens mij is er geen kwade zin in het spel, maar de datum van het rapport staat op 1 mei. Ik weet niet precies hoe het zit met die publicatiedata. Ik heb het weleens met de Minister aan de stok gehad over een ander rapport dat eerder gepubliceerd zou zijn en dat had dan weer een standaardpublicatiedatum. Wanneer is het rapport nou eigenlijk online gezet en wanneer zijn de vragen beantwoord? Graag krijg ik hier helderheid over, want dat zou de volgordelijkheid helemaal duidelijk maken. Wij volgen als Kamerleden natuurlijk voortdurend de website van het ministerie en dan is het ook handig als de publicatiedata van rapporten overeenkomen met de momenten dat er Kamervragen over hetzelfde onderwerp worden beantwoord.

Minister **Blok**: Het rapport was op 1 mei beschikbaar en is op 1 juni op het net gezet. Nogmaals, de beantwoording van de Kamervragen is dus niet volledig geweest. Er had gewoon gezegd kunnen worden dat het rapport onderweg was.

Mevrouw **Karabulut** (SP): De Minister zegt dat hij de huursombenadering van de partijen die het akkoord gesloten hebben, wil overnemen. Zo heb ik zijn intentie tenminste begrepen. Twee belangrijke uitgangspunten – na 2017 de verhuurderheffing van tafel en het slot op verkoop en liberalisatie – neemt hij niet over. Ik ben erg benieuwd naar de reactie van de partijen en naar hoe ik dat moet zien in het verdere proces. Wellicht kan de Minister daar komende week schriftelijk op terugkomen.

Minister **Blok**: De formuleringen van mevrouw Karabulut dwingen mij elke keer tot een feitelijke correctie. Ik heb gezegd dat ik het een heel belangrijk rapport vind en dat het ook een grote rol zal spelen bij de uitwerking van de huursombenadering. Ik heb echter niet gezegd dat ik het rapport overneem met twee aantekeningen. Ik ga graag over mijn eigen woorden.

Mevrouw **Karabulut** (SP): Maar is de Minister bereid om ...

De **voorzitter**: Nee, ik stop u even. We hebben een uitgebreid blok over de huursom gehad. De Minister kan hier schriftelijk op terugkomen, anders beginnen we steeds weer opnieuw. Dit is de derde termijn en u hebt uw vragen kunnen stellen. Ik denk dat we het hierbij moeten laten. Ik zal de toezeggingen van de Minister nog even herhalen.

- De Kamer krijgt een doorrekening en een analyse van de consequenties van het akkoord dat de Woonbond en Aedes hebben gesloten. Voor het zomerreces worden er, desnoods tussentijdse, resultaten naar de Kamer gestuurd.
- De Kamer wordt nader geïnformeerd over de oploop in de vennootschapsbelasting. Daarbij wordt ook een verband gelegd met de noodzaak voor Vpb in relatie tot de kerntaken van corporaties.
- De Kamer wordt geïnformeerd over de investeringscapaciteit van de woningcorporaties in Rotterdam-Zuid.

Minister **Blok**: Dat zal pas zijn op het moment dat die eerste sommen er zijn.

De heer **Verhoeven** (D66): En in een samenhangend beeld. Dus niet de vier corporaties even in een lijstje onder elkaar zetten, want zoiets hebben we al. We willen een beeld van de situatie in Rotterdam met de corporaties die daar actief zijn.

De **voorzitter**: Uitstekend.
- De Kamer krijgt een schriftelijke reactie op het rapport dat mevrouw Karabulut heeft overhandigd.
- De Kamer zal in de Staat van de volkshuisvesting de ervaringen terugzien van de lokale afspraken over investeringen van corporaties.
- De Kamer wordt in het najaar geïnformeerd over de ervaringen met betaalbaar bouwen.

Komt dat dan in de Staat van de volkshuisvesting of ontvangen we daarover een aparte brief?

Minister **Blok**: Ik neem het altijd het liefst mee in bestaande rapportages.

De **voorzitter**: Dat laten we dan aan de Minister over. Er staat reeds een VAO gepland en dat zal blijven staan, aldus de heer Monasch. Ik dank de Minister en zijn ambtenaren voor al hun inspanningen.

Sluiting 11.50 uur.